

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

175/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Andreas Clausen

Tel. Nr.:
82-2290

Datum:
12.04.2012

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justizvollzugsanstalt"- Offenlagebeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	21.05.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	25.06.2012	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Alte Justizvollzugsanstalt“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
2. Der Sachstand zur Gebäudeplanung der Investoren, zum Grünkonzept und zum Energiekonzept wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

175/11

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Andreas Clausen

Tel. Nr.:
82-2290

Datum:
12.04.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justizvollzugsanstalt"- Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft

2. Anlass und Ziel der Planung

Für die Nachnutzung der seit Mitte 2009 leer stehenden historischen Justizvollzugsanstalt an der Grabenallee 8 sowie südlich und westlich an das Areal angrenzende Grundstücksteile wurde durch die Stadt Offenburg eine Investorenausschreibung durchgeführt. Das Ergebnis dieses Wettbewerbsverfahrens und die weitere Entwicklung sind in den Drucksachen Nr. 103/11, Nr. 203/11 und Nr. 47/12 dargestellt. Der zukünftige Eigentümer beabsichtigt die Realisierung eines Boardinghouse. Auf den südlich und westlich angrenzenden Flächen soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Für den Bereich der alten JVA besteht bisher kein Bebauungsplan. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen, entsprechend der rechtsverbindlichen Zusagen der Stadt aus dem Investorenwettbewerb, planungsrechtliche Grundlagen für die Umnutzung und Neubebauung im Bereich der ehemaligen JVA unter Einbeziehung der vorliegenden Entwürfe aus der Investorenausschreibung geschaffen werden. In Bezug auf die Umnutzung der historischen Gefängnisgebäude wird nicht explizit eine Nutzung als Boardinghouse festgesetzt. Möglich ist zukünftig auch die Nutzung als klassischer Hotelbetrieb oder auch als Wohnanlage.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Gerhardt Stadtplaner und Architekten aus Karlsruhe beauftragt.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes nimmt Bezug auf das Ergebnis des Investorenwettbewerbs. Entsprechend wird ein Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO festgesetzt, welches die beabsichtigte Umnutzungsmöglichkeit der beiden denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Justizvollzugsanstalt in eine Hotel- oder Wohnanlage bzw. in ein Boardinghouse erlaubt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

175/11

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Andreas Clausen

Tel. Nr.:
82-2290

Datum:
12.04.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justizvollzugsanstalt"- Offenlagebeschluss

Um ausreichend Möglichkeiten für baulichen Erweiterungen und Ergänzungen zu bieten, sind die Baugrenzen für die ehemaligen JVA-Gebäude so festgelegt, dass beispielsweise ein 3-geschossiger Zwischenbaukörper errichtet und in Richtung Grabenallee ein 1-geschossiges „Eingangsbauwerk“ zugelassen werden kann. Die Erschließung erfolgt von der Grabenallee aus. Zur Grabenallee kann dabei ein Vorplatz ausgebildet werden, der im Falle einer Hotelnutzung eine Anfahrbarkeit mit Bussen gewährleistet. Anlieferung und Stellplätze für Bewohner, Gäste oder Mitarbeiter können im Wesentlichen an der Ostseite des Baukomplexes untergebracht werden.

Westlich des JVA-Geländes wird eine u-förmig nach Westen geöffnete Wohnbebauung ermöglicht, die in ihrem nördlichen Abschnitt, Richtung Grabenallee, 4-geschossig und Richtung Bürgerpark 3-geschossig vorgesehen ist. Die fußläufige Erschließung dieser Bebauung erfolgt über einen neuen öffentlichen Geh- und Radweg, der von der Grabenallee in Richtung Stegermattstraße führt. Die notwendigen PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, die von der Grabenallee anfahrbar ist. In Richtung Bürgerpark erscheint die Bebauung durch ein Zurückspringen der Baugrenze in zwei Baukörper aufgegliedert.

Südlich der JVA wird der Bau eines kompakten Wohngebäudes mit 3 Vollgeschossen und einem zurück gesetzten Dach- bzw. Staffelgeschoss ermöglicht. Die fußläufige Erschließung des Gebäudes wird von Norden durch einen Stichweg zur neuen öffentlichen Fuß-Radverbindung zwischen Grabenallee und Stegermattstraße erfolgen. Die notwendigen Stellplätze können dem Gebäude südlich vorgelagert werden. Die PKW-Zufahrt zum Gebäude erfolgt über eine Anliegerstraße von der Stegermattstraße. Diese stellt gleichzeitig die Verbindung des neuen öffentlichen Geh- und Radweges zur Stegermattstraße her.

Die geplante Geh- und Radverbindung zwischen Grabenallee und Stegermattstraße dient der geplanten Bebauung und den umgenutzten Gefängnisgebäuden als Erschließung. Darüber hinaus schafft sie einen weiteren Zugang zum Bürgerpark und verbessert die Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Verkehr im Planungsbebereich insgesamt. Sie ist nun als öffentliche Wegeverbindung auf städtischem Grundstück vorgesehen - ursprünglich war nur an ein Gehrecht auf privatem Grund gedacht.

In Bezug auf die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Bestandsgebäude an der Grabenallee, der Schanzstraße und der Stegermattstraße wurde im Wesentlichen die vorhandene straßenbegleitende Bebauung in städtebaulicher Gliederung, Höhe und Dachform festgeschrieben. Wo möglich, wurden die seitlichen, zur Grundstücksgrenze orientierten Baugrenzen so ausgebildet, dass ein Spielraum für Gebäudeerweiterungen entsteht. Für das bestehende Moscheegeäude mit Flachdach wurde ein eigenes Baufeld festgelegt.

Zur ergänzenden Nutzung der Moschee (Wohnung für den Gemeindevorsteher und Jugendräume) wurde südlich davon ein neues Baufeld geplant, welches eine 2-geschossige Bebauung erlaubt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

175/11

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Andreas Clausen

Tel. Nr.:
82-2290

Datum:
12.04.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justizvollzugsanstalt"- Offenlagebeschluss

4. Änderungen bei der Gebäudeplanung der Investoren

Seit dem Vergabebeschluss zum wettbewerblichen Dialogverfahren (siehe Drucksache Nr. 103/11) wurde seitens der Investoren die jeweilige Hochbauplanung auch unter den Gesichtspunkten baurechtlicher und feuerwehrtechnischer Belange weiterentwickelt.

Bei dem südlich der JVA geplanten Wohngebäude (Mehrgenerationenhaus der Wohnbau Offenburg) gab es eine Veränderung im Attika-Geschoss. Dieses springt nun an allen 4 Seiten zurück, was zunächst so nicht vorgesehen war. Die Parkierungsanlage südlich des Gebäudes soll nun vollständig mit einem begrünten Flachdach überbaut werden.

Bei der Wohnbebauung westlich der ehemaligen JVA-Gebäude ist als entscheidende städtebauliche Änderung der Wegfall des 3- bis 4-geschossigen mittleren, nach Westen ausgerichteten Baukörpers zu nennen. Die Gesamtbebauung wird dadurch deutlich aufgelockert. Der Verlauf der Grundstücks- bzw. Baugrenze in Richtung Bürgerpark entspricht dem Vergabebeschluss (siehe Drucksache Nr. 103/11).

Aufbauend auf dem bisher verfolgten Hotelkonzept wurde die Planung für die Umnutzung der historischen Gefängnisgebäude durch den zukünftigen Investor in Richtung „Boardinghouse“ weiterentwickelt. Wichtigste städtebaulich relevante Änderung ist der Entfall eines 2-geschossigen Baukörpers in Richtung Grabenallee. Hier wird jetzt nur noch ein 1-geschossiges Bauwerk geplant, welches zwischen Gefängnismauer und Nordfassade des historischen Baukörpers platziert werden soll.

Mit der Islamischen Gemeinde Offenburg konnte zwischenzeitlich Einvernehmen über Größe und Art des ergänzenden Gebäudes an der Stegermattstraße erreicht werden. Es entspricht den Vereinbarungen, die seinerzeit bei dem Grundstückstausch zwischen dem Land und der Islamischen Gemeinde dazu getroffen wurden. Dieser Grundstückstausch ermöglicht die Erschließung des Grundstückes südlich der historischen JVA-Gebäude und eine durchgängige Wegeführung der Passerelle (Fuß- und Radweg) zwischen Grabenallee und Stegermattstraße.

Im Untergeschoss des geplanten Neubaus soll ein größerer Jugendraum geschaffen werden, welcher einen Verbindungsgang zum Untergeschoss der Moschee erhält. Damit werden die räumlichen Bedingungen der derzeit sehr beengt platzierten Jugendarbeit in der Moschee verbessert.

Diese Jugendarbeit findet in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtteil- und Familienzentrum Innenstadt statt, das seine Arbeit wiederum im benachbarten TIP-Gebäude (Treff im Park) durchführt. Das neue Gebäude fügt sich in seiner Zweigeschossigkeit gut in die Reihe an der Stegermattstraße ein und schließt die vorhandene Baulücke zwischen TIP-Gebäude und Moschee.

Alle dargestellten Änderungen bzw. Neuerungen sind in den vorliegenden B-Plan-Entwurf eingeflossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

175/11

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Andreas Clausen

Tel. Nr.:
82-2290

Datum:
12.04.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justizvollzugsanstalt"- Offenlagebeschluss

Im Rahmen der Sitzung werden die Hochbauplanungen der beiden projektierten Wohnbauten und die Planung des Boardinghouse im Gebäudekomplex der ehemaligen JVA von den jeweiligen Verfassern im Einzelnen vorgestellt.

5. Grünkonzept

Das Planungsbüro Pit Müller aus Freiburg erstellt für alle öffentlichen und privaten Teilflächen des Areals einen übergreifenden Außenanlagenplan. Teil der planerischen Bearbeitung sind auch die notwendigen Anpassungsarbeiten im Anschlussbereich an den Bürgerpark, der an dieser Stelle neu gestaltet und in seinem Nutzwert und Erscheinungsbild aufgewertet werden soll (siehe dazu Anlage 2). Der aktuelle Planungsstand wird in der Sitzung vorgestellt.

6. Energiekonzept

Die Stadt Offenburg möchte im Rahmen ihres Klimaschutzkonzeptes die Einrichtung von Nahwärmenetzen initiieren. Als Ergebnis einer von der Verwaltung beauftragten Studie zu einem möglichen Nahwärmekonzept im Umfeld der ehemaligen Justizvollzugsanstalt empfiehlt das Freiburger Ingenieurbüro econzept die Realisierung eines Energieverbundes, welcher die umgenutzten Gefängnisgebäude, den westlich davon geplante Wohnbaukomplex der Firma Falk sowie das südlich vorgelagerte Mehrgenerationen Wohngebäude der Wohnbau umfasst. In ersten Gesprächen wurde seitens der Investoren großes Interesse an dem Konzept signalisiert.

7. Schallschutz

Zur Abwägung der schalltechnischen Belange der Planung wurde das Ingenieurbüro Gerlinger + Merkle aus Schorndorf mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Untersucht wurden insbesondere die Auswirkungen der geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet auf das bestehende städtebauliche Umfeld sowie die Einflüsse aus der Umgebung auf die neue Bebauung bzw. die umgenutzten Gebäude der ehemaligen Justizvollzugsanstalt. Dazu folgender Auszug aus der Zusammenfassung des schalltechnischen Gutachtens:

„Im Rahmen der Untersuchung wurde der Einfluss der Geräuschmissionen des Verkehrslärms (Schiene, Straße etc.), der geplanten Parkplätze sowie deren Zufahrten und des Bolzplatzes auf das Plangebiet berechnet und beurteilt. Es wurde festgestellt, dass im Wesentlichen der Verkehrs- und Sportanlagenlärm auf das Plangebiet einwirkt und hierdurch die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein besonderes Wohngebiet nicht eingehalten werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar sein, weshalb passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden. Die vom Bebauungsplangebiet emittierten Geräusche führen zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 auf die nahegelegene Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

175/11

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Andreas Clausen

Tel. Nr.:
82-2290

Datum:
12.04.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justizvollzugsanstalt"- Offenlagebeschluss

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung bei Realisierung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) keine unzumutbaren schalltechnischen Auswirkungen entstehen.

8. Bodenordnung und Erschließung

Zur flächenmäßigen Bereitstellung der geplanten Passerelle sind die Grundstücke Flst.Nrn. 2585/1, 2586, 312/6 neu zu ordnen. Die Privateigentümer stellen die Flächen für die geplante Passerelle (durchgehende Geh- und Radwegverbindung) unentgeltlich zur Verfügung. Die Erstellung der Passerelle wird durch die Wohnbau Offenburg im Rahmen eines Erschließungsvertrages übernommen.

9. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 25.07.2011 gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Entsprechend kann die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf die förmliche Offenlage konzentriert werden, eine „frühzeitige Beteiligung“ ist nicht notwendig. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist bereits im Rahmen der Investorenausschreibung erfolgt.

10. Weiteres Verfahren

- Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
- Im Anschluss Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat, sofern sich aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden kein Änderungsbedarf mehr ergibt

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Entwurf Außenanlagenplan, Pit Müller, Stand 26.04.2012
3. Bebauungsplan – zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
4. Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
5. Begründung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und den Außenanlagenplan je 1x im Originalmaßstab in Farbe